

Proces for overdragelse af andel (tillæg til overdragelsesaftaler)

I dette dokument gennemgås det generelle forløb, regler og procedurer ved lejlighedsoverdragelser i Boligselskabet Isafjord A.m.b.a. gældende for alle aftaler om overdragelser. Dette dokument skal derfor ses som et tillæg til enhver overdragelsesaftale, der indgås i foreningen.

Følgende punkter er beskrevet:

- 1. Meddel boligselskabet, at du vil sælge**
- 2. Vurdering af lejlighed**
- 3. Sælger indgår aftale med køber**
- 4. Overdragelsesmøde**
- 5. Betaling af overdragelsessum m.v.**
- 6. Købers eventuelle overtagelse af ansvar for udbedring af mangler**
- 7. Overtagelse og indsigelsesfrist**
- 8. Betaling af husleje i overdragelsesperioden samt af-/tilmelding af el og evt. gas m.v.**
- 9. Afregning af overdragelsessum til sælger**
- 10. Bryggenet**
- 11. Hoveddørnøgler**
- 12. Navneskilte m.v.**
- 13. Evt. vaskemaskine i fælles vaskekælder**
- 14. Forandringer i lejligheder (renovering og ombygninger)**

1. Meddel boligselskabet, at du vil sælge

Når andelshaver har taget beslutning om salg, skal dette meddeles til boligselskabet enten pr. mail eller brev. Boligselskabet skal underrettes, uanset om der anvendes ejendomsrådgiver eller ej.

2. Vurdering af lejlighed

Lejligheden skal vurderes inden en overdragelse kan gennemføres. Der skal foretages en vurdering af evt. forbedringer, løsøre og tilpasset løsøre samt opgøres evt. fejl og mangler m.v. Derudover skal der foretages et el- og VVS-eftersyn. For alle tre vurderinger skal der foreligge en vurderingsrapport. Boligselskabet skal ikke medvirke ved vurderingen, men boligselskabet skal anviser en vurderingsspecialist. Sælgende andelshaver må altså ikke anvende egen vurderingsspecialist til dette formål. En vurdering er normalt gældende i 3 måneder. Hvis overdragelsesdatoen (dato for aftalens indgåelse) lægger senere end vurderingens gyldighedsperiode, skal der foretages en ny vurdering inden en overdragelse kan gennemføres. Det er sælger, der aftaler tid med vurderingsspecialisten og betaler hele vurderingshonoraret. Boligselskabet anvender standardregler og vejledninger for vurdering og afskrivning på forbedringer og løsøre udstykket af ABF. Hvis sælger er uenig i vurderingen, afklares dette med vurderingsspecialisten inden en overdragelse kan aftales.

3. Sælger indgår aftale med køber

Når godkendte vurderingsrapporter foreligger, kan sælger indgå aftale med køber. Bemærk at overtagelsesdatoen af hensyn til varmeregnskabet altid skal være enten den 1. eller den 15. kalenderdag – og at overtagelsesdatoen skal aftales til et tidspunkt, hvor fristen for at aftale overdragelsesmøde med bestyrelsen samt deponering af overdragelsessummen kan overholdes.

Hvis der i vurderingsrapporterne er anført ulovligheder i lejligheden (fx ulovlige el-installationer, trælofter e.l.) skal sælger som udgangspunkt udbedre disse inden overtagelsesdatoen.

Proces for overdragelse af andel (tillæg til overdragelsesaftaler)

Hvis det undtagelsesvist aftales, at køber overtager forpligtigelsen til at udbedre disse ulovligheder, skal køber foretage en deponering hos boligselskabet indtil ulovligheden er udbedret jf. punkt 6. Hvis køber og sælger er uenige om forhold i vurderingsrapporten skal dette afklares inden overdragelsesmødet. Uanset om det er sælger eller køber som udbedrer evt. ulovligheder, så skal udbedringen dokumenteres ved et gensyn af lejligheden af den af boligselskabet anviste vurderingsspecialist, som udarbejder skriftlig dokumentation for de udførte udbedringer. Dokumentation vil være en ny rapport, hvor der ikke længere er anført noget, som skal udbedres.

Den maksimale overdragelsessum udgør den i den seneste godkendte årsrapport anførte andelsværdi med evt. tillæg af værdi af forbedringer og løsøre samt evt. fradrag for fejl og mangler i henhold til vurderingsrapporterne.

Bemærk at hvis der er pant i andelen, så skal sælger sikre sig, at panthaver (herunder underpanthaver, typisk sælgers pengeinstitut) kan godkende salget og overdragelsessummen inden aftalen indgås/underskrives.

Det er sælgers ansvar, at køber inden overdragelsesmødet har fået udleveret følgende dokumenter:

- Seneste godkendte årsrapport og budget
- Referat fra seneste generalforsamling
- Vedtægter og ordensreglement
- Ejendommens seneste energimærkerapport
- Andelens vurderingsrapport samt el- og vvs-eftersynsrapporter
- Uddrag af andelsboliglovens §5, §15, stk. 1 og §16, stk. 1 og 3
- Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen
- Nøgleoplysningsskema om den aktuelle andel

Bortset fra andelens vurderingsrapporterne og nøgleoplysningsskema for den aktuelle andel, så kan de øvrige dokumenter rekvireres elektronisk på boligselskabets hjemmeside www.isafjord.dk eller ved i god tid at skrive en anmodning pr. brev eller mail til boligselskabet.

Hvis der ikke anvendes ejendomsmægler, kan sælger og køber vælge selv at lave en skriftlig købs-/overdragelsesaftale. Boligselskabet stiller ingen krav om eller til en sådan aftale, da den alene regulerer aftalen mellem køber og sælger. Boligselskabet har dog altid ret til at afvise en overdragelse, som ikke overholder gældende lovgivning samt boligselskabets vedtægter og øvrige regler. Boligselskabet har også ret til at afvise en køber på et begrundet grundlag jf. boligselskabets vedtægter. Uanset om sælger og køber selv har lavet en skriftlig købs-/overdragelsesaftale, så vil bestyrelsen alene godkende den overdragelsesaftale, der udarbejdes af boligselskabet.

4. Overdragelsesmøde

Min. 14 dage før overtagelsesdatoen skal der være afholdt et overdragelsesmøde mellem køber, sælger og en repræsentant fra boligselskabet. Under dette møde underskrives boligselskabets overdragelsesdokumenter.

Under forudsætning af, at overdragelsessummen deponeres rettidigt, vil overdragelsen herefter være endelig. Køber har fortrydelsesret i henhold lovgivningens regler på området.

I god tid inden overdragelsesmødet skal sælger sikre sig, at boligselskabet har fået tilsendt de godkendte vurderingsrapporter med angivelse af, hvilke evt. fejl og mangler sælger udbedrer inden overtagelsen. Derudover skal boligselskabet have oplysning om købers fulde navn, adresse samt telefonnummer og evt. emailadresse.

Proces for overdragelse af andel (tillæg til overdragelsesaftaler)

Boligselskabet har normalt afsat faste tidspunkter til afholdelse af overdragelsesmøder. Det er derfor vigtigt, at køber og sælger i god tid (ca. 4 uger) inden overtagelsesdatoen henvender sig til boligselskabet for at booke et møde, så dette kan afholdes senest 14 dage før overtagelsesdatoen.

5. Betaling af overdragelsessum m.v.

Købers betaling af den samlede overdragelsessum skal være deponeret på boligselskabets konto i Arbejdernes Landsbank: reg.nr. 5314, kontonummer 0000245146, senest 10 kalenderdage før overtagelsesdatoen. Hvis dette ikke sker, er boligselskabet berettiget til at ophæve aftalen om overdragelse.

Hvis der indgås aftale om overdragelse lang tid før overtagelsesdatoen, kan sælger evt. stille krav om en bankgaranti for overdragelsessummen fra købers pengeinstitut. Herved kan sælger sikre sig, at overdragelsessummen deponeres på boligselskabets konto senest 10 kalenderdage før overtagelsesdatoen – og at overdragelsen dermed ikke ophæves.

Køber skal ved indmeldelse i boligselskabet betale et indmeldelsesgebyr. Gebyret, der fastsættes af bestyrelsen (pr. 5/2-25 5.000 kr.), opkræves sammen med overdragelsessummen. Hvis køber allerede er medlem af andelsforeningen, opkræves der et overdragelsesgebyr (pr. 5/2-25 2.000 kr.) hos køber, der fastsættes af bestyrelsen – og som opkræves sammen med en af de førstkommende huslejeopkrævninger efter overtagelsesdatoen.

6. Købers eventuelle overtagelse af ansvar for udbedring af mangler

Hvis der i vurderingsrapporterne er anført mangler/ulovligheder, som køber har overtaget forpligtelsen af at udbedre, så skal køber hos boligselskabet deponere det dobbelte af vurderingsspecialistens anslåede værdi for udbedring af disse. Deponeringen skal foretages på boligselskabets konto senest 10 kalenderdage før overtagelsesdatoen. Det deponerede beløb udbetales til køber, når udbedring af de beskrevne ulovligheder er dokumenteret ved omsyn og ny(e) vurderingsrapport(er). Boligselskabet skal ikke medvirke ved omsynet, men boligselskabet skal anviser en vurderingsspecialist, der skal udføre omsynet. Køber må altså ikke anvende egen vurderingsspecialist til dette formål.

Køber bærer selv risikoen for, at prisen for udbedringen kan overstige den værdi, der er ansat af vurderingsspecialisten.

Udbedringen skal normalt være udført senest 3 måneder efter overtagelsesdatoen.

7. Overtagelse og indsigelsesfrist

Køber har 8 dage fra overtagelsesdatoen til at komme med indsigelser overfor sælger vedrørende skjulte fejl og mangler, som ikke er anført i vurderingsrapporten. Indsigelsen skal meddeles skriftligt (mail accepteres) til både sælgende andelshaver og boligselskabet. Hvis overtagelsesdatoen er den 1. skal meddelelse om indsigelse være boligselskabet og sælger i hænde senest den 9. i samme måned – og senest den 23., hvis overtagelsesdatoen er den 15. Hvis fristdatoen falder på en lørdag, søndag eller en helligdag, rykkes fristen til førstkommende hverdag herefter.

Ved købers indsigelse skal det tydeligt fremgå, hvorvidt køber stiller krav om, at der tilbageholdes et beløb inden afregning af overdragelsessummen til sælger jf. gældende vedtægter. Det er boligselskabets forventning, at køber og sælger hurtigst muligt afklarer indsigelsen i fællesskab uden boligselskabets indblanding. Dog skal boligselskabet holdes skriftligt orienteret om, hvilke aftaler der indgås vedrørende indsigelsen. Boligselskabet inddrages kun, hvis der ikke kan opnås enighed omkring en løsning på indsigelsen.

Det er under alle omstændigheder købers pligt at indhente uforpligtende tilbud på udbedring af de i indsigelsen nævnte fejl og mangler fra håndværkere straks efter indgivelse af indsigelsen, så alle parter kan få et overblik over det økonomiske omfang af indsigelsen. Alternativt kan køber for egen regning anvende en vurderingsspecialist e.l. til at vurdere prisen for udbedring.

Det er alene boligselskabets afgørelse, hvor meget der evt. skal tilbageholdes ved afregning af overdragelsessummen til sælger, når der er indgivet en indsigelse fra køber. Boligselskabet vil normalt anvende en bagatelgrænse.

8. Betaling af husleje i overdragelsesperioden samt af-/tilmelding af el og evt. gas

Sælger har pligt til at betale alle huslejeopkrævninger, som vedrører perioden indtil overtagelsesdatoen. Hvis en overtagelsesdato er aftalt til den 15., så skal sælger betale huslejeopkrævning svarende til en halv måned. Boligselskabet sørger for, at der sker korrekt opkrævning hos henholdsvis sælger og køber.

NB! Sælger er selv ansvarlig for, at en evt. betalingsaftale (Betalingservice) afmeldes i pengeinstituttet, så der ikke betales huslejeopkrævninger, som forfalder efter overtagelsesdatoen. Det er vigtigt, at aftalen afmeldes og ikke blot afvises.

Både sælger og køber har pligt til at kontakte forsyningsselskaberne af el og evt. gas for henholdsvis at af- og tilmelde sig som forbruger på adressen. Dette skal ske på eller straks efter overtagelsesdatoen. Husk at aflæse målere inden, der tages kontakt til forsyningsselskabet.

Aflæsning af målere vedrørende varmt vand (på bagtrappen) og varme (på hver radiator) sker automatisk på overtagelsesdatoen uden adgang til lejligheden. Afregning af varmt vand og varme til sælger sker først, når det pågældende kalenderårs fordelingsregnskab foreligger. Under normale omstændigheder sker afregningen i 2. kvartal i kalenderåret efter overtagelsesdatoen. Det er derfor vigtigt, at sælger skriftligt orienterer boligselskabet om evt. ændring af kontonummer og adresse, for at sikre korrekt afregning.

9. Afregning af overdragelsessum til sælger

Ca. 3 uger efter overtagelsesdatoen afregner boligselskabet overdragelsessummen med sælger. I overdragelsessummen modregnes eventuelle huslejerestancer, gebyr for tingbogsattest, ekstra acantobeløb for varmt vand og varme, evt. honorar til ejendomsmægler (hvis sælger har underskrevet en transporterklæring hos mægleren), evt. beløb til indfrielse af pant og udlæg, evt. gebyr for manglende hoveddørnøgler, nøglebrikker m.v. samt evt. overdragelsesgebyr til boligselskabet. Der kan desuden modregnes et beløb i forbindelse med købers evt. indsigelse mod fejl og mangler jf. boligselskabets vedtægter og ovennævnte punkt 7.

Boligselskabet sender sælger en specifikation af det afregnede beløb.

Hvis der er tinglyst pant i andelen, er det **sælgers** ansvar, at dette pant bliver afløst eller efter aftale med køber transporteres over i købers navn. Parterne henvises til deres respektive pengeinstitutter for nærmere oplysninger omkring dette.

10. Bryggenet

Hele ejendommen forsynes via kabel med TV-signal og internet fra Bryggenet. Hvis man ønsker at tilkoble sig nogle af disse services, skal man selv tilmelde sig dette hos Bryggenet – ligesom sælger selv skal afmelde evt. abonnementer. Der henvises til www.bryggenet.dk.

11. Hoveddørnøgler og nøglebrikker

Hver andelshaver har ansvaret for min. 4 hoveddørnøgler (8 for sammenlagte lejligheder) og 4 nøglebrikker, som giver adgang til sin opgang, kælder, lofter, port til gården og kældergennemgangen mellem gården og Njalsgade m.v. Sælger skal derfor overlevere 4/8 hoveddørnøgler og 4 nøglebrikker til køber senest på overtagelsesdagen. Hvis sælger har mistet en eller flere nøgler/nøglebrikker, skal sælger meddele dette skriftligt til boligselskabet senest på overtagelsesdagen. Køber vil herefter få udleveret de manglende nøgler/nøglebrikker, og sælger betaler den fastsatte pris pr. manglende nøgle/nøglebrik ved modregning i afregningsbeløbet ved

Proces for overdragelse af andel (tillæg til overdragelsesaftaler)

salg af andelen. Det anbefales, at sælger får en kvittering fra køber for overleveringen af hoveddørsnøglerne/nøglebrikkerne, så det kan dokumenteres, hvor mange nøgler/nøglebrikker der er afleveret til køber. Køber skal ligeledes meddele boligselskabet, hvis der ikke fra sælger overleveres min. 4/8 hoveddørsnøgler og 4 nøglebrikker. Dette skal ske pr. mail eller brev til boligselskabets kontor. Meddelelsen skal være boligselskabet i hænde senest 8 dage efter overtagelsesdatoen. Herefter hæfter køber for evt. manglende nøgler/nøglebrikker.

12. Navneskilte m.v.

Bestilling af navneskilte til hhv. dørtelefon, postkasse og skilt ved indgang fra hovedtrappen til lejligheden bestilles ved overdragelsesmødet med bestyrelsen. Evt. senere ændringsønsker til navneskilte kan bestilles i god tid pr. brev eller mail til boligselskabet. Det er ikke tilladt selv at foretage ændringer på navneskiltene.

Bemærk at det ikke er tilladt at sætte klistermærker e.l. på døre og postkasser.

13. Evt. vaskemaskine i fælles vaskekælder

Andelshavere kan have mulighed for at tilslutte en vaskemaskine i den aktuelle opgangs fælles vaskekælder efter nærmere aftale, hvis der er en ledig plads. Maskinens elforsyning sker gennem en bimåler. På den måde afregnes maskinens elforbrug en gang årligt med andelshaveren via huslejeopkrævningen. Hvis en sælger har eller inden for det seneste år har haft installeret en vaskemaskine med bimåler i et af de fælles vaskerum, skal sælger senest på overdragelsesmødet gøre boligselskabet bekendt med, at der skal ske en afregning af elforbruget i forbindelse med salget af andelen uanset om køber overtager pladsen og evt. vaskemaskine. Køber har ikke krav på at overtage en plads efter sælger, men skal respektere en evt. venteliste.

14. Forandringer i lejligheder (renovering og ombygninger)

Hvis en andelshaver ønsker at foretage forandringer i lejligheden, som kræver tilladelse fra Københavns kommune, så skal andelshaveren bede bestyrelsen udstede en fuldmagt, som giver andelshaveren lov til at søge tilladelsen. Bemærk at hvis der udføres forandringer på ejendommens bærende dele (bærende vægge m.v.), så skal andelshaveren tegne en all-risk forsikring som tillæg til foreningens bygningsforsikring. Forsikringen tegnes ved, at andelshaveren kontakter bestyrelsen i god tid inden igangsætning af projektet. Foreningens udgifter ved tegning af forsikringen dækkes af andelshaveren og betales via huslejeopkrævningen.

Det er altid en god idé at meddele planer om forandringer i lejligheden til bestyrelsen i god tid. Vær opmærksom på foreningens regler for at udføre forandringer i lejligheden i vedtægter, husorden og andre af foreningen/bestyrelsen udstukne regler og procedurer. Spørg heller en gang for meget end slet ikke, hvis du er i tvivl om noget.

Senest tiltrådt af bestyrelsen ved bestyrelsesmødet den 5. februar 2025.